

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Jointes au projet de lotissement des parcelles sises à Dinant 10<sup>ème</sup> Don Falmagne, section B n°104 pie, 106 pie et 107 pie.

Appartenant à Monsieur et Madame BAUDOIN - DOMINE Jean, route de Beauraing 15 à 5500 Falmagne.

Pouvant être complétées ou modifiées par l'Administration de l'Urbanisme.

### 1. Destination

Les lots 1 et 2 sont destinés à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule, le lot 3 étant à destination agricole (pâturage).

### 2. Aspect général

Les habitations seront du type unifamilial, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, proscrire tous les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction.

### 3. Gabarit

La façade vers rue du volume principal devra avoir une longueur de 7 m minimum.

L'ensemble qu'il forme avec le volume secondaire éventuel, ne pourra jamais dépasser 20m.

La superficie au sol du volume principal sera de minimum 80 m<sup>2</sup>. La superficie au sol d'un éventuel volume secondaire sera au minimum de 20 m<sup>2</sup> et au maximum 50 m<sup>2</sup>. La superficie des volumes secondaires sera inférieure à la moitié de la surface du volume principal.

Le plan de volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur sous gouttières du volume principal aura au minimum 4 m et au maximum 5 m 50. Ceci permettra la réalisation de deux niveaux au maximum (rez + 1) dont le second peut partiellement être engagé dans le volume de la toiture.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20%. Il sera de même pour les niveaux des faîtages.

### 4. Implantation

Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, la façade de ce même volume principal - ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire accolé - sera obligatoirement établie entre l'alignement de la zone de bâtisse et une parallèle située à 2 m de cet alignement pour le lot 1 et à 2 m 50 pour le lot 2.

La profondeur de la zone bâtissable sera de 20 m à partir du front de bâtisse.

Les façades non mitoyennes des volumes principaux et secondaires auront un recul minimal de 4 m par rapport aux limites latérales.

### 5. Matériaux

Toutes les façades et souches de cheminées seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- pierre calcaire
- moellons de calcaire en appareil régulier avec rejointoyage en creux ou appareil brut
- briques de ton rouge-brun moyen rugueuses
- briques peintes ou crépies dans la gamme des gris clair ou blanc cassé
- bloc de béton crépis dans la gamme des gris clair ou blanc cassé.

L'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de 2 ans à partir de la fin du gros œuvre et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

Les encadrements des baies seront réalisés, soit avec les mêmes matériaux que les murs d'élévation, soit en pierre de taille suivant un appareillage monolithe.

## 6. Toiture

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5.

Les éventuels volumes secondaires comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants d'une inclinaison identique à celle de la toiture principale.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiments (moins de 20 m<sup>2</sup>) servant de liaison.

La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 30 cm le plan de la façade.

Les toitures des volumes principaux et élevés peuvent comprendre des croupes faîtières.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade.

Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas le volume de la toiture.

La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1 m 30.

### Matériaux de couverture

Les toitures d'un volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec des volumes secondaires auront un même matériau de couverture qui sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit une tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée.

Les verrières de toitures, capteurs solaires, antennes paraboliques et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

Les matériaux de couverture des petits toits plats seront un plan garantissant l'étanchéité et de teinte foncée.

## 7. Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40% de la surface de la façade (toiture non comprise).

Les baies seront traitées de manière sobre afin de ne pas briser la compacité et la simplicité des volumes.

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

Ces menuiseries seront :

- soit de ton blanc
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade
- soit de la couleur du bois.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit.

## 8. Garage

Toute nouvelle construction devra posséder un garage de 15 m<sup>2</sup> environ par logement ou à défaut, une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Le garage situé à rue sera disposé de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les autres garages seront réalisés au niveau du terrain naturel, ils seront incorporés ou accolés au volume principal, soit réalisés en volume secondaire isolé.

La pente d'accès au garage ne pourra dépasser 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ensuite, la pente descendante ne pourra dépasser 10%.

## 9. Annexes

Les dépendances isolées non destinées à l'habitation auront au maximum 20 m<sup>2</sup> de surface par lot et 3 m de hauteur totale, elles seront implantées dans la zone bâissable, soit en prolongement du front de bâtisse des volumes principaux et secondaires, soit à l'arrière de ceux-ci.

Elles seront réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation (maçonnerie et toiture).

Elles auront une toiture en pente d'un ou de deux versants droits d'une inclinaison identique à celles de la toiture du volume principal.

## 10. Clôtures

Les clôtures à front de voirie seront de 1 m 20 de hauteur maximum et de 1 m 50 ailleurs.

Elles seront :

- soit traitées comme la façade du bâtiment ou en harmonie avec elle et ne dépassant pas 1 m 20 de hauteur en façade et 1 m 50 ailleurs.
- Soit des haies vives taillées à essence feuillue régionale conforme à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 et d'une hauteur maximale comprise entre 1 m et 1 m 20. Elles pourront être renforcés par un treillis métallique. Les essences résineuses sont interdites.
- Soit des grilles ou des clôtures réalisées à l'aide de treillis sur poteaux de bois, de fer ou de béton. Ces éléments seront simples et de ton foncé.

Les dispositifs d'entrée seront simples et en harmonie avec le caractère architectural local.

Toutes les clôtures seront de préférence végétales et traitées de manière uniforme.

Ne sont pas autorisées à front de voirie :

- les clôtures réalisées en PVC
- les clôtures réalisées à l'aide d'une alternance de piliers et de plaques de béton peints ou non
- les clôtures réalisées avec des planches ondulées en bois alternant avec des piliers en bois.

## 11. Hygiène

Le plan communal général d'épuration (PCGE) inscrit ces terrains en zone d'épuration individuelle (ZEI). Dès lors, chaque habitation devra être pourvue d'une unité d'épuration individuelle conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées épurées pourra se faire par les deux réseaux de drains de dispersion suivant les conditions du permis d'exploiter délivré le 12/10/1998 par le Collège Echevinal.

Dans les plans de la demande du permis de bâtir figurera une description complète des procédés d'épuration (capacité, localisation,...)

Hormis la demande du permis de bâtir, une demande d'autorisation relative aux unités d'épuration individuelle (formulaire conforme à l'annexe de l'arrêté du gouvernement wallon du 27 avril 1995) devra être adressée à la Commune.

Toute habitation doit être pourvue d'une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres.

12. les dépôts de toutes sortes et notamment de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

13. le terrain sera remblayé dans la zone séparant la voirie de l'alignement du front de bâtisse du volume principal sans surplomber le niveau de la voirie. Dans ce cas, le remblai s'étendra sur tout le développement à rue du lot. La différence de niveau ainsi créée sera récupéré par talutage dans les dégagements latéraux de telle manière que le relief naturel soit maintenu au droit de la façade arrière du volume principal.

Les autres modifications du relief sont proscrites.

14. avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.